



Die Baugenossenschaft Margaretenau stellt an der Ecke Lindenstraße/Buchenstraße gerade einen Neubau fertig, der kleinere und ältere Häuser ersetzt. Die Regensburger Genossenschaften wünschen sich, bei der Vergabe von städtischen Flächen stärker zum Zug zu kommen. Fotos: Tino Lex/Werkvolk/Stadt

Bündnis für Wohnen lebt wieder auf

IMMOBILIEN Die Genossenschaften sind froh, erneut mit der Stadt an einem Tisch zu sitzen. Sie bieten an, in den nächsten Jahren 500 Wohnungen zu bauen.

VON JULIA RIED, MZ

REGENSBURG. Zum Auftakt des neuen Bündnisses für Wohnen gab es gleich zwei runde Tische. An einem saßen Vertreter der Genossenschaften, am anderen weitere Vertreter der Immobilienwirtschaft und des Mieterbundes, jeweils mit Mitarbeitern von Stadt und Regierung der Oberpfalz. Gewünscht hatten sich diese Trennung die Genossenschaften, die sich bisher im Wettbewerb um Grundstücke zu kurz gekommen fühlen. Bürgermeisterin Gertrud Maltz-Schwarzfischer, die das von Oberbürgermeister Joachim Wolbergs 2015 beerdigte Forum wieder hat aufleben lassen, erfüllte ihnen den Wunsch. Dementsprechend zeigen sich die Genossenschaften zufrieden über so viel Aufmerksamkeit vonseiten der Stadtverwaltung. Doch sie machen auch deutlich: Jetzt erwarten sie, dass die Politik sich bewegt.

Genossenschaften stark vertreten

Vor Pfingsten hatte Bürgermeisterin Gertrud Maltz-Schwarzfischer Vertreter der Wohnungswirtschaft und des Mieterbundes zum Gespräch eingeladen. Das erste Bündnis war im Herbst 2015 nach nur einem Treffen gescheitert. Da derzeit alle gute Geschäfte machen könnten, sei das Interesse am Austausch gering, erklärte Wolbergs damals. Der neue runde Tisch mit Fokus auf bezahlbarem Wohnen ist ein Baustein einer Wohnbauoffensive, mit der die Stadt als Modellkommune bei einem Forschungsprojekt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung teilnimmt.

Jetzt waren die Genossenschaften klar am stärksten vertreten. Sieben kamen, der andere Tisch war dagegen mit Vertre-



Dagmar Kierner steht an der Spitze der Genossenschaft Werkvolk.

Potenzial: 9000 Wohnungen

Frau Roggenkamp, Sie sind Wohnbauflächenmanagerin der Stadt. Wie lautet Ihre Stellenbeschreibung?

In Regensburg wurde aufgrund der rasanten Bevölkerungsentwicklung und weil absehbar war, dass es zu wenig bezahlbarem Wohnraum gibt, 2016 die Wohnbauoffensive ins Leben gerufen. Ein Jahr später bin ich als Wohnbauflächenmanagerin eingestellt worden. Ich betreibe das Projektmanagement dieser Wohnbauoffensive, die das Ziel hat, schneller günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mein Schwerpunkt liegt auf Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenzialen.

Was sind Ihre Aufgaben?

Ein Baustein ist die verwaltungsinterne Betreuung und Beschleunigung der Projekte. Ich koordiniere ein regelmäßiges Treffen innerhalb der Verwaltung mit Vertretern der Ämter, die zuständig sind für Wohnbaulandentwicklung. In diesem Zusammenhang bin ich auch Ansprechpartner für Bauwillige größerer Wohnbauvorhaben. Zum anderen bin ich

tern von Immobilien-Zentrum, Mieterbund und Studentenwerk – die Stadtbau fehlte entschuldigt – klein. Das Studentenwerk stellte seinen Plan für 200 neue Studentenwohnungen auf dem Areal der ehemaligen Nibelungenkaserne vor, das Immobilien-Zentrum ein „Fair-Wohnen-Konzept“, „das Wohnraum auch in innerstädtischen Lagen für Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen bezahlbar macht“. Etwa 1000 solche Wohnungen könne es in den nächsten fünf Jahren errichten, heißt es in einer Mitteilung der Stadt.

Auch die großen in Regensburg aktiven Genossenschaften hatten ein Angebot für die Stadt. Dagmar Kierner vom Werkvolk

INTERVIEW



JULIA ROGGENKAMP
Wohnbauflächenmanagerin

Haben Sie weitere Fragen? Schreiben Sie uns! regensburg@mittelbayerische.de

für das Aufspüren von Flächen zuständig.

Wie finden Sie Flächen?

Zunächst haben wir nur Flächen angeschaut, auf denen mehr als 20 Wohneinheiten realisiert werden können. Wir haben das Stadtgebiet systematisch überprüft und die Flächen in verschiedenen Kategorien bewertet: Ist schon Baurecht vorhanden? Ist der Eigentümer willig, dort etwas zu tun? Gibt es irgendwelche Hindernisse wie Altlasten, Denkmalschutz, Lärm, Umweltaspekte? So konnten wir eine Prioritäten-

liste entwickeln, mit Flächen, auf denen zügig Baurecht geschaffen werden kann. Über diese Liste ergibt sich ein Potenzial von fast 9000 Wohneinheiten auf etwa 50 Flächen – natürlich können nicht alle sofort realisiert werden. In einem nächsten Schritt wollen wir auch kleinere Grundstücke anschauen.

Wo könnte bald gebaut werden?

Relativ weit oben steht eine Nachverdichtungsmaßnahme an der Otto-Hahn-Straße. Dort sollen die Gebäude vorne an der Galgenbergstraße abgerissen und dafür größere Häuser gebaut werden.

Amberg ist etwas verärgert, dass die Stadt diesen Vorschlag in ihrer Mitteilung nicht erwähnt. „Mit entsprechender politischer Unterstützung“ sind die Genossenschaften mit großem Bestand bereit, in den nächsten zwei, drei Jahren 500 Wohnungen zu bauen, so formuliert es Kierner im Gespräch mit unserem Medienhaus. Sie spricht auch für vier weitere genossenschaftliche Mitglieder des Wohn-Bündnisses. Das Werkvolk, das sich 2014 vergeblich um eine Fläche auf dem Nibelungen-Areal beworben hatte, die Wohnbau St. Wolfgang, die Baugenossenschaft Margaretenau und Neue Heimat, die Postbaugenossenschaft und weitere, mangels aktueller Neubaupläne nicht am runden Tisch vertretene Genossenschaften und ein Bauverein schlossen sich 2016 zusammen.

Kierner sagt über das neue Wohn-Bündnis, in dem im Zukunft ein Vertreter der Genossenschaften am runden Tisch mit allen anderen Partnern sitzen wird: „Es war eine sehr gute Sache, dass wir überhaupt zusammengekommen sind.“ Doch nun müssten von der Politik „etliche Hemmnisse, die den Wohnungsneubau in Regensburg hemmen, überdacht beziehungsweise abgebaut werden“. „So sollten zum Beispiel Genossenschaften wie im Münchner Modell bei der Vergabe städtischer Grundstücke mit einer Quote berücksichtigt werden“, sagt Kierner, „die Stadt müsste stärker in die Entwicklung von ganzen Arealen einsteigen und das nicht Bauträgern überlassen“. Sie wünsche sich deshalb, dass die Hängepartie in der Regensburger Politik bald zu Ende ist. „Wir hoffen, das bis Herbst der Oberbürgermeister-Posten besetzt ist, sodass sich jemand wirklich wieder dieser ganz wichtigen Sache annehmen kann.“

Quote: Parteien sind skeptisch

Ob und inwieweit die Stadt den Genossenschaften entgegenkommt, etwa mit einer Quote, ist derzeit unklar. Anton Sedlmeier, Leiter des Amts für Stadtentwicklung, sagt: „Die Stadtverwaltung bearbeitet derzeit einen Antrag des Stadtrats, in dem mögliche Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke geprüft werden. Dazu gehört eventuell auch eine Quote für genossenschaftliches Bauen.“

SPD-Fraktionschef Dr. Klaus Rappert erklärt, die Förderung der Genossenschaften sei „einer von vielen Bausteinen, mit denen wir für mehr bezahlbare Wohnungen sorgen wollen“. Doch er ist dagegen, prinzipiell eine Quote festzulegen: „Ich kann mir vorstellen, wenn man konkret ein Gebiet hat, das für genossenschaftliches Bauen in Frage kommt, dass man an eine Quote denkt.“ Das sei aber nur sinnvoll, wenn die Stadt „ein gewisses Paket“ zu vergeben habe. Aktuell sei das nicht der Fall. CSU-Fraktionschef Dr. Josef Zimmermann zeigt sich aus einem anderen Grund skeptisch bezüglich einer Quote – obwohl die CSU noch im Januar die Einführung einer Vergabequote für Genossenschaften gefordert hatte. Die CSU ziehe ihr „Regensburger Modell“ einer Konzeptausarbeitung mit vorgegebener Miethöhe vor – dies bedeute ohnehin einen „Marketinggriff“, eine zusätzliche Regelung sei da nicht sinnvoll.